

Bostadsrättsföreningen Vallörten

Org.nr: 769632-2630

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallörten, organisationsnummer 769632-2630, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-12. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2020-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s k privatbostadsföretag, d v s en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter. Fastigheten Föreningens fastighet Stockholm Vallörten 16 byggdes under 2020 och har värdeår 2020. Fastighetens totalyta är 513,2 kvm varav 408,2 kvm utgör lägenhetsyta. Marken, 871 kvm, till fastigheten innehas med äganderätt. Taxeringsvärdet för fastigheten är vid undertecknandet av årsredovisningen inte fastställt. Preliminärt taxeringsvärde uppgår totalt till 9 761 000 kronor. Medlemsinformation: Fastigheten består av 13 st medlemslägenheter. Samtliga lägenheter har upplåtits under 2020. Antal medlemmar var vid årets slut 18 st (f g år 18 st). Företaget har sitt säte i Stockholms län, hässelby.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016

Ekonomisk plan registrerades år 2020

Föreningens stadgar registrerades år 2022

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Fadi Ibrahim
Ledamot	Frank Entsie
Ledamot	Elin Birgitta Kristina Dahlén
Ledamot	Agnes Maria Kristensen

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern

Rävisor AB

Intern

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Vallörten 16

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår:

Totalyta (m²): 408

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	13
Summa	13
Totalt antal bostadslägenheter:	13

Garage och P-platser

	Antal platser
	9

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad:

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Garantibesiktning 2 år	2022	genomförd
Parkeringsövervakning	2022	upplåten till Aimo Park
Matavfall	2023	enligt lagkrav
Avgiftshöjning	2022	till 2024
Avgift för andrahands uthyrning	2022	10% av 1 prisbasbelopp
Garantibesök värme/vatten system	2023	Energi partner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

18 medlemmar vid räkenskapsårets början.

17 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	316	260	22	
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-117	-57	-4
Soliditet, %	79	80	79	

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 225 000	10 205	-70 722	-116 933	20 047 550
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		10 205	-10 205		0
Balanseras i ny räkning			-116 933	116 933	0
Årets resultat				-116 056	-116 056
Belopp vid årets utgång	20 225 000	20 410	-197 860	-116 056	19 931 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	197 860
Årets resultat	116 056
Totalt	313 916

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	10 205
Balanseras i ny räkning	303 711
Totalt	313 916

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	315 714	260 113
Övriga rörelseintäkter		-1 428	0
Summa Rörelseintäkter		314 286	260 113
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-123 402	-100 718
Administration och förvaltning	4	-73 043	-33 295
Avskrivningar	5	-157 170	-157 968
Summa Rörelsekostnader		-353 615	-291 981
RÖRELSERESULTAT		-39 329	-31 868
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-76 727	-85 065
Summa Finansiella poster		-76 727	-85 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-116 056	-116 933
RESULTAT FÖRE SKATT		-116 056	-116 933
ÅRETS RESULTAT		-116 056	-116 933

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 933 378	25 090 548
Summa materiella anläggningstillgångar		24 933 378	25 090 548
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 933 378	25 090 548
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 111	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 853	7 518
Kundfordringar		67 225	63 732
Summa kortfristiga fordringar		109 189	71 250
Kassa och bank			
Kassa och bank		50 113	32 914
Summa kassa och bank		50 113	32 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		159 302	104 164
SUMMA TILLGÅNGAR		25 092 680	25 194 712

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		20 225 000	20 225 000
Fond för yttre underhåll		20 410	10 205
Summa bundet eget kapital		20 245 410	20 235 205
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-197 860	-70 722
Årets resultat		-116 056	-116 933
Summa fritt eget kapital		-313 916	-187 655
SUMMA EGET KAPITAL		19 931 494	20 047 550
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 019 497	5 038 720
Summa långfristiga skulder		5 019 497	5 038 720
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 019 497	5 038 720
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 123	0
Skatteskulder		10 638	10 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 928	97 804
Summa kortfristiga skulder		141 689	108 442
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		141 689	108 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 092 680	25 194 712

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	281 749	0
Bostäder	0	230 300
Garage och p-platser	25 000	29 813
	306 749	260 113
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 966	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 000	0
Övriga intäkter	-1	0
	8 965	0
Totalt nettoomsättning	315 714	260 113

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	63 427	38 301
Vatten och avlopp	18 943	42 812
Sophämtning	7 021	0
	89 391	81 113
Köpta tjänster		
Övriga köpta tjänster	0	1 449
Övriga driftkostnader		
Försäkring	15 261	7 518
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	10 638
	15 261	18 156
Reparationer		
Reparationer	18 750	0
Totalt operativ drift och underhåll	123 402	100 718
Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	25 453	0
Extra ekonomisk förvaltning	6 447	0
	31 900	0
Revision		
Revisionsarvode	30 176	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	90	0
Bankkostnader	2 183	1 657
Övriga kostnader	8 694	31 638
	10 967	33 295
Totalt administration och förvaltning	73 043	33 295
Not 5. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	157 170	157 968
Totalt avskrivningar	157 170	157 968

Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	76 567	85 065
Övriga finansiella kostnader	160	0
	76 727	85 065
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	76 727	85 065

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	15 796 800	15 796 800
Anskaffningsvärde mark	9 530 700	9 530 700
Utgående anskaffningsvärden	25 327 500	25 327 500
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 394 122	- 236 952
Utgående avskrivningar	-394 122	-236 952
Utgående redovisat värde	24 933 378	25 090 548
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 400 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	3 455 000	2 961 000
	13 855 000	9 761 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Fastighetslån		1,52 %	5 019 497	5 038 720
Summa skulder till kreditinstitut			5 019 497	5 038 720

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Fadi Ibrahim

Frank Entsie

Elin Birgitta Kristina Dahlén

Agnes Maria Kristensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Rävisor AB

Intern revisor